

Sygn. akt I Ns 1098/12

POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2013r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **I. B., B. C., M. K. (1), W. K. (1), Gminy Ś. z siedzibą w Ś.**

przy udziale **R. N. (1) i S. N. (1)**

o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

p o s t a n a w i a:

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić w równych częściach od wnioskodawców I. B., B. C., M. K. (1), W. K. (1), Gminy Ś. z siedzibą w Ś. solidarnie na rzecz uczestników R. N. (1) i S. N. (1) 240 zł tytułem kosztów zastępstwa.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy: W. i M. K. (2), I. B., B. C. i (...) sp z o.o. w Ś. wskazując jako uczestników postępowania R. i S. N. (1) - jako współwłaściciele posiadający większość

i udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej położonej w Ś. przy ulicy (...) wnieśli:

1) o upoważnienie wnioskodawców do dokonania naprawy dachu i kominów w budynku przy ulicy (...) według zakresu opisanego w opinii technicznej mgr inż. W. K. (2) i protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzonego przez mistrza kominiarskiego J. B. na koszt wszystkich współwłaścicieli, stosownie do ich udziałów

2) Zobowiązanie właścicieli i lokali – uczestników do wnoszenia zaliczek na fundusz remontowy do rak Zarządcy (...) po 2,50 zł miesięcznie za 1 m² od 1 lipca 2012 roku.

W uzasadnieniu wniosku wskazali, że nieruchomość wspólna stanowi tzw. małą wspólnotę, w której wnioskodawcy ad.1,2 i 3 dysponują łącznie udziałem 83,16%. Zarządcą tej Wspólnoty jest (...) Towarzystwo Budownictwa (...) sp z o.o. w W.. Na podstawie uchwały nr 08/2007 właściciele wpłacają na fundusz remontowy po 1 zł za 1 m², a ostatnio uczestnicy sprzeciwiają się decyzjom wspólnoty, które skutkują po stronie współwłaścicieli obciążeniami finansowymi. Gdy zarządca zapoznał uczestników postępowania z opinią techniczną i protokołem przeglądu, z których wynika konieczność naprawy dachu i kominów, (przecieki w poziomie strychu „górnego” i mieszkań wbudowanych w część strychową co skutkuje koniecznością zwiększenia wpłat na fundusz remontowy, uczestnicy S. i R. N. (2) nie wyrażają na to zgody, co skutkuje działaniem na szkodę nieruchomości wspólnej.

W piśmie z dnia 27 marca 2013 roku wnioskodawcy sprecyzowali określenie wnioskodawcy nr 4 w ten sposób, że w miejsce Miejskiego Zarządu (...) sp zo.o. w Ś. wskazano Gminę Ś. w siedzibą w Ś. „a ponadto sprecyzowali pkt. 2 żądania wniosku w ten sposób, że wnieśli aby sąd nakazał uczestnikom postępowania wnoszenie zaliczek na fundusz

remontowy do rąk zarządcy wspólnoty (...) Towarzystwa Budownictwa (...) sp z o.o. w W. w wysokości po 2,50 zł miesięcznie za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego , począwszy od 1 lipca 2012 roku.

W odpowiedzi na wniosek(k. 81-82) uczestnicy R. i S. N. (2) wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie solidarnie od wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa wg norm prawem przepisanych. Zarzucili, że uchwała nr 5/13 ./2012 została podjęta jedynie w sprawie składki miesięcznej na wyodrębniony fundusz remontowy, a zatem wniosek co do pkt.1 do dokonania naprawy dachu i kominów jest przedwczesny i winien zostać oddalony z powodu braku uchwały w tym zakresie, albowiem uczestnicy nie zgadzają się z opinią przedstawioną przez wnioskodawców dot. stanu technicznego dachu i zauważyli, że w ich mieszkaniu nie dochodzi do zalewania , ani do zalewań korytarza oraz nie zawiera żadnych wyliczeń kosztów, jakie są potrzebne do usunięcia usterek, nie przedstawiono też wyceny firm budowlanych w zakresie remontu dachu, tym samym uczestnicy nie mają możliwości wypowiedzenia się ani w zakresie projektu nowego dachu, kosztów inwestycji, możliwości wyboru ewentualnie najkorzystniejszej oferty banku dot. kredytu, projektu nowego dachu ,kosztów inwestycji i dlatego też podwyższenie funduszu remontowego, w związku z założonym remontem dachu finansowanego z kredytu bankowego staje się w chwili obecnej niepotrzebnym obciążeniem dla członków wspólnoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny .

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położona na działce nr (...) o pow.0,017 ha położona w Ś. stanowi nieruchomość wspólną, w której znajduje się 7 lokali mieszkalnych, a jej współwłaścicielami są : - Gmina Ś. w 40,50 %, uczestnicy R. i S. N. (2) jako właściciele samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) w udziale 16,84 %,W. i M. K. (2) jako właściciele samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) w udziale 16,00 %,B. C. jako właściciel samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr (...) w udziale – 14,11 % i I. B. jako właściciel samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr (...) w udziale 10,13 % (niesporne).

Funkcję zarządu tej wspólnoty sprawuje (...) Towarzystwo Budownictwa (...) sp z o.o. w W. na podstawie jednogłośnie podjętej uchwały właścicieli lokali nr (...) z dnia 21 czerwca 20-07 roku podjętej na zebraniu zaprotokołowanym przez notariusza

Dowód: wypis z aktu notarialnego z dnia 21 czerwca 2007 roku Rep A nr 2259/2007 sporządzonego przed notariuszem P. R. prowadzącym Kancelarie Notarialna w Ś. k. 11- 12

Uchwałą nr 8 / 2007 członków tej Wspólnoty podjętą jednogłośnie w drodze indywidualnego zbierania głosów ustalono składkę miesięczną na fundusz remontowy Wspólnoty po 1,00 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej mieszkania wraz z pomieszczeniami przynależnymi , począwszy od sierpnia 2007 roku

Dowód: odpis uchwały j.w. k. 13.

Wiosną 2012 r, Zarządca tej Wspólnoty przedstawił jej członkom protokół przeglądu usług kominiarskich z dnia 27 lutego 2012 roku sporządzony przez mistrza kominiarskiego J. B., z którego wynika, że stan techniczny przewodów kominiarskich w budynku jest dobry, przewody kominowe są drożne i osiągają prawidłowy ciąg , ale jednocześnie wykazał usterki zapisane sformułowaniem : „ przebudować kominy ponad dachem ze względu na ich spękanie i nieszczelności, co może spowodować wysunięcie się cegieł, zablokowanie przewodów kominowych i zatrucie lokatorów. Pilne.” , nadto opinię techniczną stanu technicznego pokrycia dachu budynku wspólnoty. Z opinii tej wynika, że jej autor rzeczoznawca budowlany B. K. w kwietniu 2012 roku po przeprowadzeniu wizji lokalnej stwierdził dwa rodzaje dachówki na dachu dwuspadkowym: pierwszej o znacznym stopniu zużycia, drugiej o mniejszym stopniu zużycia oraz występowanie znacznych przecieków w poziomie strychu „ górnego” i mieszkań w budowanych w część strychową, a to z uwagi na zastosowanie do częściowej przekładki dachu dachówki „ z odzysku” lub nowej ,która z uwagi na długoletnią eksploatację utraciła swoje właściwości w zakresie przesiąkliwości i w tym stanie należy dokonać kompleksowej naprawy dachu łącznie z przemurowaniem spękanych kominów

Dowód: opinia techniczna j.w. z kwietnia 2012 roku – k. 17,kopia w/w/protokołu k.16 .

W związku z powyższym do przegłosowania częściowo na zebraniu w dniu 19 kwietnia 2012 roku oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów zarządca przedstawił członkom Wspólnoty projekty uchwał, w tym projekt uchwały nr 5/13/2012 w sprawie podwyższenia składki miesięcznej na fundusz remontowy w związku z planowanym remontem kapitalnym dachu finansowanym z kredytu bankowego do kwoty 2,50 zł miesięcznie, poczynając od 1 lipca 2012 roku. Podjęciu tej uchwały sprzeciwili się tylko uczestnicy S. N. (1) i R. N. (1)

Dowód: projekt w/w/ uchwały k. 18, zawiadomienie z dnia 15 maja 2012 roku o podjętych uchwałach k. 20, oświadczenie w sprawie głosowania nad w/w uchwałą R. N. (1) i S. N. (1) k.19 .

Na dzień 28 lutego 2013 roku na rachunku funduszu remontowego przedmiotowej Wspólnoty została zgromadzona kwota 9.149,24 zł, a nadto wspólnota ma zgromadzone oszczędności na 2 lokatach terminowych bankowych w łącznej kwocie 12 000 zł

Dowód: wyciąg z rachunku bankowego k. 98, zestawienie dekretów k. 99.

Do 30 kwietnia 2013 roku mieszkanie uczestników N. wynajmowała A. B. .Miała problemy z paleniem w piecu c.o. na węgiel, ponieważ dymiło się do wewnątrz mieszkania, Dach budynku jest nieszczelny, wymaga remontu , strych oraz mieszkanie wnioskodawców K. było już zalewane a także lokal najemcy M. przez lokal nr (...), nieszczelne też są omurowania kominów ponad dachem, a na strychu widać prześwity między dachówkami i zacieki na podłodze .

Zarządca planuje przeprowadzenie remontu kapitalnego dachu z przemurowaniem kominów oraz połączonego z wykonaniem nowej elewacji, który to remont miałby być sfinansowany z kredytu bankowego , spłacanego z funduszu remontowego Wspólnoty, przy czym na podwyższenie składki miesięcznej na funduszu remontowy do 2,50 zł od 1 m2 wyrazili zgodę wszyscy członkowie Wspólnoty z wyjątkiem uczestników R. i S. N. (1). Gmina Ś. jako członek wspólnoty wpłacała podwyższoną do 2,50 zł od 1 m2 składkę na fundusz remontowy, mimo nieprzegłosowania uchwały ,ale ostatecznie zażądała zwrotu nadpłaconej składki z uwagi na to, że sprawa się przeciągała i nie zostały przedstawione dotąd żadne oferty kredytowe , ani nie przedstawiono kosztorysu .M. K. (1) przedstawił P. K. jako przedstawicielowi Gminy poglądowo kosztorys bliźniaczego budynku .

I. B. o planowanym remoncie elewacji dowiedziała się dopiero w sądzie przed ostatnią rozprawą .Ona podobnie jak Gmina wpłacała podwyższoną składkę na fundusz remontowy i powstała nadpłata, nikt z nią nie rozmawiał na temat szczegółów remontu dachu

Dowód: zeznania świadka A. B. k. 144, zeznania wnioskodawców: P. K. – w imieniu Gminy k. 183 o.-184, M. K. (1) k. 184-185, I. B. k. 185- 185 o., B. C. k. 185 o.-186 .

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie okoliczności niespornych , przytoczonych wyżej dokumentów, których treść w zakresie poczynionych wyżej ustaleń nie budzi wątpliwości oraz zeznań świadka A. B. i przesłuchania uczestników postępowania z wyjątkiem R. i S. N. (1), albowiem dowód z ich przesłuchania wobec niestawiennictwa , został pominięty.

Sporną kwestia w niniejszej sprawie była okoliczność, czy dach budynku w nieruchomości wspólnej jest szczelny i czy zdarzało się zalewanie pomieszczeń przez nieszczelny dach, co kwestionowali uczestnicy N.. W świetle jednak zeznań świadka A. B. – powołanej na tę okoliczność przez uczestników N. oraz wnioskodawców M. K. (1) i B. C. fakty te w ocenie sądu nie budzą wątpliwości, albowiem zeznania w tym zakresie w/w osób są ze sobą zgodne i logicznie powiązane.

Sąd zważył, co następuje .

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie .

Przepis art. 19. Ustawy z dnia 24 czerwca 199 roku o własności lokali (Tj Dz u z 2000 nr 80,poz 903 z późnym.) stanowi, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego

właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Natomiast przepis art. Art. 22. Ust. 1, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, a zgodnie z ust.2. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Katalog czynności przekraczających zwykły zarząd wymienia przykładowo ust. Art. 22, a do nich należą m.in. :

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- 5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- 6a) nabycie nieruchomości,
- 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16,
- 8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- 9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
- 10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

4. Połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Art. 23. 1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

2. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

2a. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela

przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

3. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Zgodnie z przepisem art. 24. Ustawy w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym.

Stosownie do treści przepisu art. 199 kodeksu cywilnego mającego zastosowanie do tzw. małych Wspólnot - do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. **W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.**

Natomiast zgodnie z art. art. 201. K.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Wnioskodawcy reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika domagali się m.in. upoważnienia ich do dokonania naprawy dachu i kominów w budynku przy ulicy (...) w Ś. według zakresu opisanego w opinii technicznej mgra inż. W. K. (2) oraz protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzonego przez mistrza kominiarskiego J. B., na koszt wszystkich współwłaścicieli, stosownie do ich udziałów.

Tymczasem przedłożona j i załączona do wniosku „ opinia techniczna B. K. nie wskazuje ani zakresu ani sposobu naprawy tego dachu, a w szczególności, czy polegać miałyby na całkowitej wymianie poszycia dachu, czy na częściowym, czy łącznie z przebudową konstrukcji więźby dachowej czy nie , a ma to istotne znaczenie, wobec sprzeciwu uczestników N. , albowiem ma wpływ na koszt takiego remontu i jeśli zaś ma być to gruntowny kapitalny remont dachu, to brak wskazania takiego zakresu uniemożliwia merytoryczną ocenę nie tylko przez członków wspólnoty ale i przez sąd, tym bardziej ,że dopiero w toku tego postępowania ujawniły się dodatkowa okoliczność, że remont dachu ma być połączony z wykonaniem elewacji budynku . Ma racje przy tym przedstawiciel Gminy P. kaczmarek , który zeznał, że od profesjonalnego zarządcy jakim jest (...) Towarzystwo Budownictwa (...) sp zo.o. w W. należałoby wymagać wyższych standardów zarządzania, tym bardziej że członek zarządu tej Spółki jest jednocześnie członkiem Wspólnoty, co przy 7 lokalach w budynku wspólnoty i 5 jej członkach świadczy o słabej komunikacji między zarządcą a członkami, a ocenę tę potwierdzają chociażby zeznania I. B., która o planowanym połączeniu remontu dachu z odnowieniem elewacji budynku dowiedziała się dopiero przed rozprawa w sądzie .Dlatego też, zdaniem Sądu wniosek w części oznaczonej pkt.1. jest nieprecyzyjny i przedwczesny, albowiem powinien on być poprzedzony zebraniem Wspólnoty i próbą podjęcia uchwały w przedmiocie przeprowadzenia kapitalnego remontu, ale po określeniu jego faktycznie planowanego zakresu i orientacyjnego kosztu, omówieniem zdolności kredytowej wspólnoty i możliwością zaciągnięcia kredytu , jego planowanej wysokości i jego warunków spłaty, co implikować może następnie bądź równocześnie podjęcie próby uchwalenia planu gospodarczego z wysokością przewidywanej wysokości i zaliczki na fundusz remontowy . Nie określa jednoznacznie zakresu tego remontu przedłożony przez wnioskodawców dokumentów w postaci opinii technicznej B. K..

Jeśli chodzi o wnioskowane wyrażenie zgody przez sąd na przeprowadzenie remontu kominów , zgodnie z protokołem mistrza kominiarskiego , z którego wynika, że konieczne jest pilne usunięcie usterki polegającej na przebudowie kominów nad dachem, to taka czynność w ocenie sądu jako czynność zwykłego zarządu nie wymaga zgody wszystkich, lecz tylko właścicieli posiadających większość udziałów, a wnioskodawcy takową posiadają .

Bezzasadny był także wniosek w pkt. 2 polegający na żądaniu aby sąd nakazał uczestnikom postępowania wnoszenie zaliczek na fundusz remontowy do rąk zarządcy wspólnoty (...) Towarzystwa Budownictwa (...) sp z o.o. w W. w wysokości po 2,50 zł miesięcznie za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego , począwszy od 1 lipca 2012 roku, albowiem taki obowiązek może wynikać tylko z planu gospodarczego Wspólnoty wynikającego z jednomyślnej uchwały a do podjęcia tejże uchwały nie doszło , a wnioskodawcy z wyjątkiem I. B. zaliczek w takiej wysokości od 1 lipca 2012 roku faktycznie nie wnoszą .Poza tym obowiązek wnoszenia zaliczek na fundusz remontowy nie może wynikać z nakazu sądu, bo wynika on z przepisów ustawy o własności lokali, natomiast jego wysokość powinna być określona w planie gospodarczym lub wynikać z podjętej jednomyślnie decyzji czy uchwały właścicieli lokali . Podkreślić przy tym należy ,że wnioskodawcy reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika , mimo zakreślania terminów do poprawnego sformułowania wniosku w tym zakresie, w sposób umożliwiający jego właściwe procedowanie, faktycznie tego nie uczynili . Domyślać się jedynie można iż mogło chodzić, o wyrażenie przez sąd zgody zastępującej j zgodna uchwałę właścicieli lokali o ustaleniu w planie gospodarczym konkretnej stawki zaliczki na fundusz remontowy Wspólnoty, jak w projekcie uchwały nr 5/13.2012 lecz nie takie było w tym zakresie żądanie wniosku.

Z przyczyn wyżej wskazanych wniosek podlegał oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania w pkt. II , na które składają się koszty zastępstwa orzeczonego na podstawie przepisu art. 520 § 3 k.p.c.